

Consulat Général de France
Service économique de Hong Kong et Macao

Hong Kong, le 22/11/2021

Développement d'une nouvelle zone urbaine à la frontière, une étape dans l'intégration de Hong Kong en Chine continentale

Un plan sur 20 ans vient d'être lancé, visant à la création d'une nouvelle zone urbaine, la *Northern Metropolis*, à la frontière avec la Chine, dans les « Nouveaux territoires ». Ce projet, qui répondra au besoin de nouveaux logements, constitue avant tout une étape majeure dans l'intégration/dilution de Hong Kong dans la région du Guangdong, dans le cadre du projet de *Greater Bay Area*.

1. Lancement d'un projet de développement urbain à la frontière avec la Chine

Le développement d'une zone urbaine "*Northern Metropolis* » à la frontière de la Chine a été annoncée le 6 octobre par la Chef de l'exécutif et devrait accueillir 2,5 millions d'habitants d'ici 20 ans. Elle couvrira 300 km², 27% du territoire de Hong Kong (Cf Annexes 1 et 2). L'urbanisation a débuté tardivement dans cette zone avec la construction de quartiers résidentiels dans les années 70 et 80, sous l'effet de la pression démographique, la population passant de 3 millions en 1960 à 5 millions en 1980. Elle héberge aujourd'hui 1 million de personnes soit 13% de la population de Hong Kong et accueillera 2,5 millions habitants d'ici 20 ans et 900 000 logements¹. Pour PwC², le vieillissement de la population à Hong Kong menace la croissance future de l'économie locale et le secteur financier ne suffira pas à soutenir la croissance de Hong Kong : le lancement de nouveaux relais est nécessaire et ce projet qui inclurait un hub d'innovation y répondrait. Ce projet rééquilibrerait la distribution géographique des emplois à Hong Kong, aujourd'hui trop concentrés sur l'île de Hong Kong, le centre financier, en créant une « métropole duale » avec 650 000 emplois dans cette zone dont 150 000 dans l'IT. Afin de limiter les flux quotidiens entre les nouveaux territoires et l'île de Hong Kong, le plan prévoit aussi la construction d'hôpitaux, d'écoles, de parcs.

Les « Nouveaux territoires »³ recouvrent 952 km² soit 80% de la surface totale de Hong Kong mais les développements urbains y ont été entravés par la répartition complexe du foncier. 30% de la zone identifiée pour ce projet seraient des propriétés classées terrains agricoles⁴ qui seront requalifiés et des zones naturelles protégées qui elles, seraient préservées. 60 à 70% des terrains appartiendraient aux promoteurs immobiliers, deux en particulier, Sun Hung Kai Properties et Henderson Land Development. L'indice boursier *Hang Seng Properties* a d'ailleurs progressé le lendemain de l'annonce du projet de 1,98% (dont +7% pour Henderson Land). Ceux-ci seront incités à faire preuve de « patriotisme » et à céder à bas prix une partie de leurs terrains, tout en bénéficiant des infrastructures que le gouvernement construira et qui valoriseront leurs projets privés.

Si le projet de ville nouvelle n'a pas été budgété avant les annonces, la question de son financement va devoir être réglée dans les prochains mois, alors que Hong Kong table sur un déficit budgétaire pendant les prochaines années. Les réserves fiscales ont certes diminué en raison des mesures de soutien à l'économie pendant la pandémie, mais atteignent malgré tout 871 Mds HKD fin août 2021. Des cofinancements publics privés sur le volet du logement sont

¹ Le temps d'attente d'un logement social est estimé à 5-6 ans à Hong Kong, ville où l'immobilier est le plus cher au monde

² Séminaire organisé par la HKGCC le 23.11.2021

³ Ils ont été cédés par la Chine (dynastie Qing) au Royaume-Uni en 1898 avec un bail de 99 ans puis rétrocédés à la Chine en 1997 avec le reste de leur colonie (île de Hong Kong et Kowloon). Cette zone s'étend jusqu'à la rivière Shenzhen, frontière avec la Chine.

⁴ Après la cession des Nouveaux Territoires, les habitants qui résistaient aux britanniques ont obtenu de conserver leurs terres, toujours classées « terrains agricoles ». Par ailleurs en 1951, les britanniques avaient instauré un *no man's land* (*Frontier Closed Area*), destiné à arrêter les flux d'immigrants clandestins chinois, réduit de 2 800 hectares à environ 400 hectares entre 2008 et 2016 et qui ont été affectés à des usages temporaires (entrepôts, parkings, stockage de déchets).

envisagés, ainsi qu'une possible contribution de Shenzhen à certains projets. Des émissions obligataires complèteraient le financement dont des obligations vertes. Les prochaines étapes seront le chiffrage du projet et les cessions de terrains afin de lancer les études de faisabilité et les projets de construction.

2. Ce plan gommara de facto la frontière entre Hong Kong et Shenzhen en renforçant les échanges entre les deux zones

Ce projet d'urbanisation s'inscrit dans le plan *Greater Bay Area* lancé en février 2019 après les premières annonces de juillet 2017⁵, qui fixe le cadre de l'intégration de Hong Kong et Macao dans la région du Guangdong. Cet objectif est poursuivi par le pouvoir central depuis le 13^e plan quinquennal chinois (2016-2020) et s'appuie sur des liens économiques et humains très denses. 1^{ère} région exportatrice de Chine, 1^{er} PIB régional chinois équivalent à celui de la Corée du sud avec plus de 120 M habitants, le Guangdong concentre 26% des investissements hongkongais en Chine (Cf Annexe 3). 31 538 entreprises hongkongaises sont implantées à Shenzhen avec des investissements de 199 Mds USD⁶. En 2020, 557 900 hongkongais ont résidé dans le Guangdong plus de 6 mois (Cf Annexe 4) et en période hors Covid les flux humains étaient très denses entre les deux villes. Le Guangdong est aussi une zone d'expérimentation dans le domaine financier avec une connection boursière *Stock Connect* entre Hong Kong et Shenzhen (et Shanghai) depuis 2014, une connection obligatoire *Bond Connect* testée en 2016 avant son extension au territoire chinois et enfin le *Wealth connect* (gestion de fortune) ouvert en octobre 2021 avec cette région uniquement. Ce projet urbain viendra compléter le développement de Qinhai, une zone spéciale de Shenzhen dont le développement vient d'être relancé afin d'accueillir des investisseurs hongkongais.

Ce projet contribuerait à la création d'une zone d'innovation de taille mondiale s'inscrivant dans la vocation de la *Greater Bay Area* ainsi nommée par comparaison avec San Francisco. Du côté hongkongais, les capacités du pôle universitaire Science Park (80 ha supplémentaires), ainsi que de l'Université de Hong Kong et de l'université chinoise de Hong Kong (4 et 2,5 ha respectivement) seront étendues. Le lien sera renforcé avec les entreprises de la Tech du Guangdong et en particulier l'écosystème qui s'est développé à Shenzhen devenue une mégapole de la tech chinoise en 20 ans, où se trouvent déjà les sièges de Tencent, Huawei ou DJI. Le concept « *Twin Cities, Three Circle* » désormais mis en avant repose sur les liens entre Hong Kong et Shenzhen et les 3 cercles désignent trois sous zones (Cf Annexe 5) : le *Shenzhen Bay Quality Development Circle* autour de la zone spéciale de Qianhai à Shenzhen ; le *Hong Kong-Shenzhen Close Interaction Circle* autour du pôle transfrontalier de recherche et de l'industrie I&T (San Tin Technopole⁷) ; le *Mirs Bay/Yan Chau Tong éco-loisirs/tourisme Circle* autour des espaces naturels.

La frontière physique entre la Chine et Hong Kong sera progressivement gommée, avec des échanges humains et des transports transfrontaliers croissants. 5 nouvelles lignes ou extensions de métro⁸ seront construites afin de compléter le réseau de transport⁹ entre les deux zones frontalières, mais aussi entre le reste de Hong Kong et cette zone aujourd'hui excentrée et moins bien desservie. Des solutions de Smart City sont envisagées en particulier des dispositifs permettant de fluidifier le passage de la frontière entre Hong Kong et Shenzhen (*smart borders*).

⁵ *Framework Agreement on Deepening Guangdong-Hong Kong-Macao Cooperation in the Development of the Greater Bay Area*

⁶ Shenzhen Statistical Yearbook 2020 <http://tjj.sz.gov.cn/attachment/0/811/811560/8386382.pdf>

⁷ Le San Tin Technopole comprend le parc d'innovation et de technologie de Hong Kong-Shenzhen ainsi que la zone I&T de Shenzhen d'environ 540 hectares

⁸ Une nouvelle ligne ferroviaire Hong Kong - Shenzhen (Hung Shiu Kiu à Qianhai), extension du Northern Link vers le port de Huanggang à Shenzhen, extension de East Rail Line jusqu'à Luohu (Shenzhen), extension du Northern Link vers l'Est jusqu'à la station de Kwu Tung (Hong Kong), étude de faisabilité de navettes automatiques entre Tsim Bei Tsui et Pak Nai (Hong Kong).

⁹ un pont a été construit en 2019 reliant Hong Kong via Macao au sud de la Baie du Guangdong (Zhuhai) et du côté ouest les liaisons ferroviaires, routières et maritimes sont déjà très denses vers Shenzhen et Canton : métro entre Hong Kong et Shenzhen avec des postes frontières aux stations Lok Ma Chau et Lo Wu, 6 points de frontières routiers, une liaison TGV ouverte en 2018 qui se poursuit après Canton vers Pékin, des liaisons maritimes vers la Chine et Macao. Guangzhou-Shenzhen-Hong Kong Express Rail Link.

ANNEXES

Annexe 1 : les nouveaux territoires représentent 80% de la surface de Hong Kong

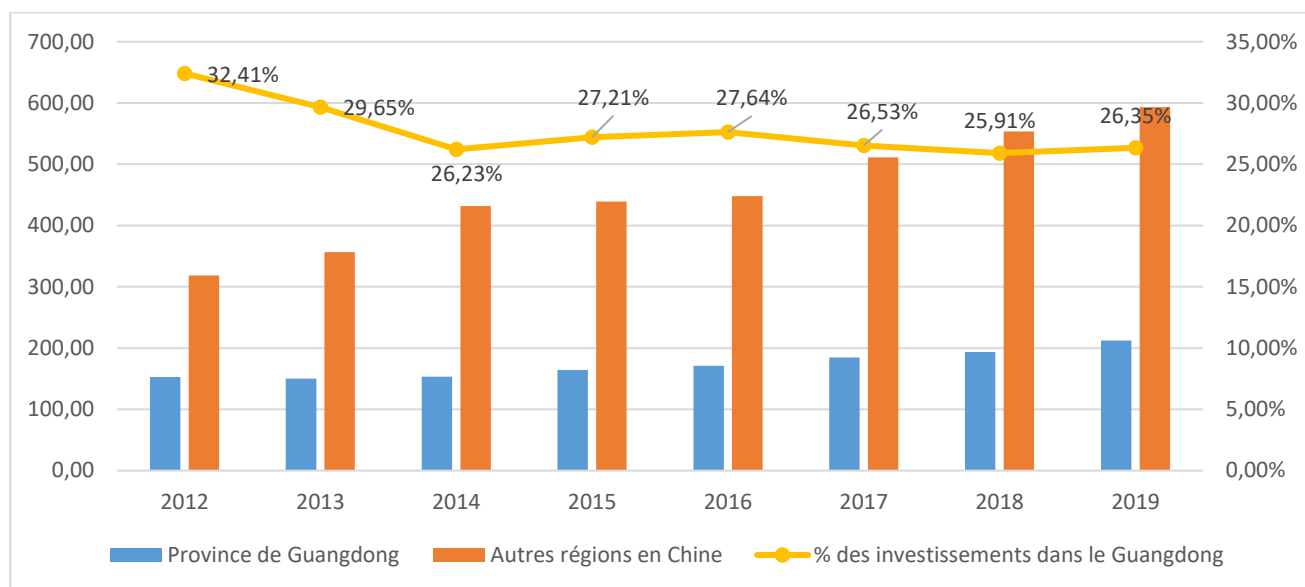


Annexe 2 : zone géographique dédiée au projet de *Northern Metropolis*



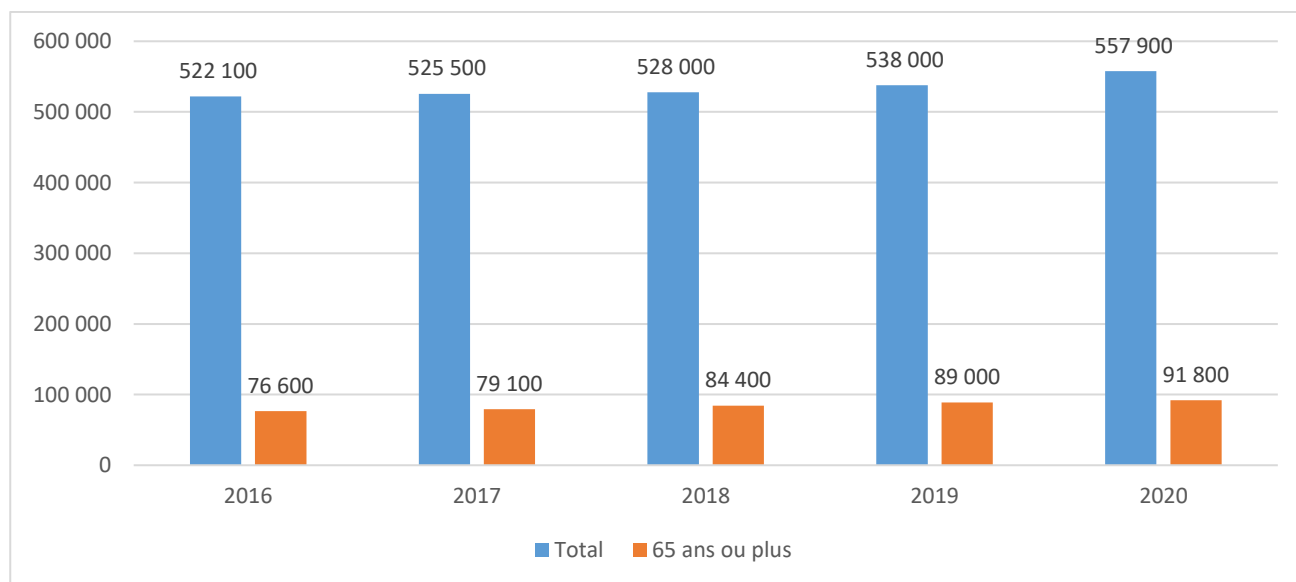
Source : [Northern Metropolis Development Strategy Report](#)

Annexe 3 : ventilation du stock d'IDE hongkongais en Chine et poids du Guangdong (Mds USD)



Source : Census & Statistics Department, Hong Kong

Annexe 4 : résidents hongkongais séjournant dans la province du Guangdong pendant plus de 6 mois chaque année



Source : Census & Statistics Department, Hong Kong

Annexe 5 : Le concept de *Twin Cities, Three Circles*



Source : [Northern Metropolis Development Strategy Report](#)